

“自治”不离“法治”

丰乐花苑自治办法诞生记

■本报记者 于远航
本报通讯员 张杨

“我们现在的自治工作有章可循，不像最开始那样忙乱了。经过业委会的共同努力，目前保洁费、停车费收缴情况良好。”戚墅堰街道丰乐花苑业委会主任沈琴华一边沿着小区遛弯，一边说。

“该扫的不扫，该修的不修，这样的物业实在拉胯。”“居民提议建个晾衣架，一拖再拖就没有下文了。”提起以前的物业服务，丰乐花苑的居民不满颇多。沈琴华介绍：“丰乐花苑建于本世纪初，总共只有三栋楼，一百余户居民。交付后没几年，就陷入‘居民不满意一收不到物业费一物业服务不到位’的恶性循环。”

2022年3月，物业公司以难以盈利为由撤离了丰乐花苑，之后也没有新的物业进驻。面对车库积水清理、公共卫生保洁等公共事务陷入“脱管”的窘境，居民们提出成立业委会进行自治的想法。

2022年12月，根据民法典和《常州市住宅物业管理条例》的相关规定，丰乐花苑居民在戚墅堰街道物管科、司法所与戚大街社区的指导下，启动业委会筹备工作，经业主选举产生9名业委会成员，并通过《丰乐花苑业主委员会自治办法》《丰乐花苑居民管理规约》两份文件，初步搭建起自治平台。

“我们那时没有经验，头痛医头、脚痛医脚，每天就像是救火队一样。”业委会副主任钱佩仙退休后热心小区公益，2年的业委会委员经历给她最大的感受就是：要搞好小区自治必须知法懂法。

业委会成立之初，业委会委员虽然有一腔服务热情，但业委会与业主间并非合同雇佣关系，《丰乐花苑业主委员会自治办法》中的叙述较为笼统，业委会究竟该“管什么”，该“怎么管”，大家曾经都是一头雾水，第一年下来，小区管理并没有太大起色。

2024年7月，戚大街社区把丰乐花苑的情况再次上报到街道物管科后，戚墅堰司法所积极介入，针对业委会在实际管理中遇到的问题，根据《常州市业主大会和业主委员会指导规则》，指导业委会拟定《丰乐花苑业主委员会工作实施细则》(以下简称《实施细则》)并公示通过。

“总则中一定要加上：业主大会或者业主委员会的决定，对业主具有约束力。”“保洁和保安的聘用，谁来聘，怎么聘，同等条件业主可优先录用，同时人员的聘用也要

详细表述。”在《实施细则》的制定过程中，戚墅堰司法所副所长陈逸波多次提出修改建议。

记者翻看《实施细则》时发现，该细则对小区自治办法、居民管理规定进行了详尽的补充，不仅罗列了业委会的具体工作范围，还对小区保洁费、停车费、公摊电费的收缴，公共收益账目的管理与使用等重要事项提出了详细要求。“业委会依据规定的流程开展工作，如果有业主提出超出业委会工作范围的需求，我们也有了区分公共事务与居民个人事务的依据。”钱佩仙说。

2024年9月，丰乐花苑业委会依据《实施细则》规定，对业主开展停车费收缴工作，其中两户商铺的业主坚持认为自家商铺门口的停车位属于业主个人，不愿交纳停车费。业委会成员多次上门催交无果后，联系了社区法律顾问魏飞燕律师。

“根据《中华人民共和国民法典》第二百七十五条，占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。业委会也依据《实施细则》要求，公示了《关于收取丰乐花苑小区保洁费、汽车停车费及电费公摊费征求意见稿》并取得半数业主同意通过，业委会收取停车费的行为合法合规。”魏飞燕律师协助业委会上门对两户商铺业主进行释法说理，业主们意识到自己的观点并不符合法律规定，最终缴纳了停车费。

“我们几个业委会成员平时常在一起琢磨怎么把钱花在刀刃上。听了社区与魏律师的建议后，我们及时把账目在业主群内公开，打消居民的疑虑。”钱佩仙表示，目前丰乐花苑自治已步入正轨，公共收益账目中的钱款能够基本覆盖小区保洁、维修等日常支出。“如果对我们的工作不认可，欢迎业主自己参选业委会。”

“我们与丰乐花苑业委会保持密切联系，近期邀请专家来讲授了《常州市住宅物业管理条例》，除了街道工作人员外，还邀请街道范围内的各小区业委会负责人参与了培训。”陈逸波表示，近期还将计划围绕“业主不交物业费将面临诉讼”“业委会成员职务侵占、非法挪用资金、受贿”等典型案例，提示业主和业委会注意权益保护和风险防范。

圣家装饰

新房装修 旧房改造
商铺升级 全屋定制

地址：天宁区安信颐和8-2公寓
电话：13961189714

于婆婆家的灯又亮了



本报讯(秋冰 唐星宇 彭迪 图文报道)“于婆婆，这个月的电费可以交啦，我来帮你弄……咦？你家这灯怎么不亮了？”2日上午，国网溧阳市供电公司南渡供电所台区经理孟祥龙像往常一样，来到自己所辖台区堰口村的于兰珍老人家里，帮助她用手机交纳电费。屋里黑，想亮个灯，可开关怎么

按都按不亮。

“已经好几天不亮了。以前，在开关面板上敲两下还能亮，这次彻底‘熄火’了！”于兰珍有些尴尬地笑着说。

因为儿女们都在外打工，今年82岁的于兰珍自从老伴去世后便一个人生活，腿脚不便的她生活中常常会遇到困难。作为台区经理的孟祥龙，在走访中了解到于婆婆的情况后，便将老人的电费账户绑到了自己的手机上，每月月初都上门帮助老人交纳电费。这一来二去，于婆婆对小孟经理越来越依赖，大小事都想着要跟他商量。

“灯不亮怎么行呢？晚上黑灯瞎火的，干什么都不方便啊！”孟祥龙一边说一边掏出工具，帮于婆婆检查家里的内部线路。这一查，发现不光灯有问题，屋里的开关、插座、线路都已老化。于婆婆说：“这房子自从建成后，屋里的线路就没更换过。”孟祥龙说：“兜底换一遍，这可是个大工程。不换的话，怕是过年

用电还得出问题。”

孟祥龙随即把于婆婆家的情况向溧阳市南渡供电所副所长、“电小能”党员服务小队副队长胡国平进行了汇报。胡国平二话没说，自掏腰包在镇上购买了插座、开关、电线等材料，交到了孟祥龙手里。

拆旧、布线、装开关、拧螺丝……虽是数九寒冬，但3个多小时的活干下来，孟祥龙与同事身上已微微出汗。除了把屋里的线路、开关都换了一遍，他们还特意在于婆婆的家门口装了一盏灯，关照老人说：“这样，以后晚上你进出家门或者邻居来串门，都方便啦！”

看着家里的灯又重新亮了起来，于兰珍颇为惊喜，坚持要给钱，孟祥龙坚持不收，还一个劲地说“有事尽管叫我们”。最后，三人在新装的电灯下拍了张暖暖的合影。



是“公益课堂”，也是“市民舞台”

武进区文化馆全年开设80门课程，受益学员超万人



本报讯(殷雯馨 高岷 图文报道)错落有序的非洲鼓点齐奏《战马》、翩跹妍丽的木兰扇舞出《春色满园》、柔中带刚的杨氏37式太极拳和24式简化版太极拳同台竞技……多彩的演出形式，默契的组员配合，这不是专业文艺班子的年终汇演，而是武进区文化馆公益性培训学员的年终展示。

4日，武进区文化馆在百相阁开启2024年度公益性培训学员文艺汇演，涵盖器乐、声乐、语言、艺体和舞蹈5个门类，包含锡胡齐奏、琵琶齐奏、评书、舞蹈串烧等共17个节目。公益培训班的学员们一展所学，在方寸舞台间，尽显才艺之美。

“表演由学员自愿报名参加，有6%的学员参与了此次汇报演出。我们希望通过这次汇演，一方面，让学员们有展示交

流的机会，激发他们的动力；另一方面，宣传我们的公益课程，让更多市民享受到文化美育。”武进区文化馆馆长钱峰介绍。

去年全年，武进区文化馆共举办春夏秋冬四季公益性培训班，同步推出“武”夜艺空间市民艺术夜校，开设太极拳、堆花糕团、编程、机器人等共80门课程，授课735班次，受益学员超1万人次。同时，武进区文化馆积极引入社会力量，组建公益性培训联盟，联盟去年全年共推出100余门公益课程，授课850班次，受益学员达1.2万人次。

今年，武进区文化馆将继续举办三期公益性培训班，同时计划整合公益性培训联盟课程，在全区范围内推出两期市民艺术夜校，让优质文化资源直达基层。

遗失声明 公告信息登报

常州日报、常州晚报

公告服务

承接各类证件遗失、公章、
营业执照遗失公告、家有喜报等
登报服务



扫码即可线上办理

需要指定日期刊登的，须在刊出日期前两日起提前办理和预约。
登报服务热线：86603740
地址：常州市新北区龙锦路1590号常州现代传媒中心3号楼一楼
常州日报社便民服务中心